

A.A. Kirichenkova

LIMITS ON THE EXERCISE OF PROPERTY RIGHTS BY RIGHTS HOLDERS IN REGARD TO CULTURAL HERITAGE OBJECTS

Anna Kirichenkova – Post-graduate student, the Department of Social and Corporate Law, Saint-Petersburg State University of Economics, St. Petersburg; e-mail: kirichenkova.ann@mail.ru.

In order to ensure proper control and protection of cultural heritage sites at the legislative level, various measures and restrictions are provided for the rights holders of the objects under study in the exercise of various property rights over the acquired objects.

The article discusses the grounds on which property rights over cultural heritage arise and specific features of the right to use these objects. The analysis has been carried out with regard to the issues that arise in judicial practice when the rights holders exercise their rights of ownership and use the property in question.

Keywords: objects of cultural heritage; monuments of history and culture; property rights; civil law protection.

А.А. Кириченкова

ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Анна Алексеевна Кириченкова – аспирант кафедры гражданского и корпоративного права, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург; e-mail: kirichenkova.ann@mail.ru.

Для обеспечения надлежащего контроля и охраны объектов культурного наследия на законодательном уровне предусмотрены различные меры и ограничения в отношении правообладателей исследуемых объектов при осуществлении ими различных имущественных прав в отношении приобретенных объектов.

В статье рассмотрены основания возникновения имущественных прав на объекты культурного наследия, особенности права пользования указанными объектами. Проанализированы вопросы, появляющиеся в судебной практике при осуществлении правообладателями прав владения и пользования рассматриваемыми объектами.

Ключевые слова: объекты культурного наследия; правообладатели; памятники истории; памятники культуры; имущественные права; судебная практика; гражданско-правовая охрана.

В настоящее время для многих субъектов Российской Федерации одним из актуальных вопросов является сохранение объектов культурного наследия посредством предоставления им надлежащей гражданско-правовой охраны, обеспечение которой непосредственно связано с ограничением прав пользования исследуемыми объектами. При этом важную роль при

исследовании данной проблемы играет вопрос о пределах осуществления правообладателями исторических и культурных памятников имущественных прав на приобретаемый объект.

К правам собственника объектов культурного наследия относятся права владения, пользования и распоряжения данными объектами с учетом ограниче-

ний, предусмотренных специальным законодательством об объектах культурного наследия.

Первоначально требуется выделить основания приобретения имущественных прав на памятники истории и культуры, в том числе на объекты, которые вновь выявлены, и определить особенности субъектного состава.

Перечень оснований возникновения имущественных прав на объект культурного наследия частично совпадает с основаниями приобретения права собственности на объекты, предусмотренными в ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, вместе с тем, правоотношения при возникновении, использовании и гражданско-правовой охране рассматриваемых объектов регулируются гражданским законодательством Российской Федерации, а также специальным законом об объектах культурного наследия.

Учитывая, что одним из ориентиров государственной политики нашего государства является сохранение исторических зданий, законодателем предусмотрены пределы и ограничения, возлагаемые на приобретателя объекта культурного наследия при осуществлении имущественных прав в отношении приобретаемого объекта. Данные обременения в большинстве случаев закреплены в охранном обязательстве, оформляемым собственником объекта культурного наследия, которое распространяет свое действие в том числе и на нового правообладателя или пользователя данным объектом.

Следствием особенного правового режима исследуемых объектов являются имущественные права приобретателей объектов культурного наследия с учетом ограничений и обременений, предусмотренных специальным законодательством.

Рассмотрим основания возникновения имущественных прав на объекты культурного наследия.

В соответствии с положениями ст. 51 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах

культурного наследия) право пользования объектом культурного наследия возникает вследствие приобретения права собственности на объект на основании акта государственного органа, договора, судебного решения, а также иных оснований, допускаемых Гражданским кодексом Российской Федерации.

Указанное правовое положение распространяет свое действие в том числе и на вновь выявленные объекты.

Имущественные права предоставляют правообладателю право пользования и распоряжения приобретенным объектом, включающим в том числе возможность извлечения прибыли от используемого объекта.

Однако приобретение в собственность объекта культурного наследия, либо получение его в пользование сопровождается рядом ограничений, связанных в основном с обязанностью владельца выполнять мероприятия по сохранению объекта. Соответственно, прямое использование исторического здания связано с применением, как отмечает Е.В. Чуватина, «комплекса мер, гарантирующих его сохранность» [0, с. 49–58].

Таким образом, пользование объектом культурного наследия осуществляется с учетом обременений, устанавливаемых утвержденным охранным обязательством, а также положениями ст.ст. 5.1 и 47.3 Закона об объектах культурного наследия.

Итак, одним из оснований возникновения права пользования исследуемым объектом является приобретение права собственности.

Следует обратиться к ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющей, что основанием приобретения права собственности, в данном случае на объект культурного наследия, имеющего собственника, является договор купли-продажи, дарения, либо иной сделки по отчуждению рассматриваемого объекта, также он может быть передан в порядке наследования по закону или завещанию.

Правообладателем исторического и культурного памятника может стать любой субъект гражданского оборота, вклю-

чая различные организации и физических лиц, а также публично-правовые образования. Поскольку сохранение и поддержание объекта культурного наследия в надлежащем состоянии требует определенных материальных затрат, значительная часть памятников истории и культуры передается из государственной в частную собственность – физическим и юридическим лицам. Как указывает А.Р. Кирсанов, данная мера применяется в большинстве случаев в отношении «объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии» [0, с. 83–89].

К сожалению, не всегда целью приобретателей исторических памятников является их сохранение, во многих случаях пользование новыми приобретателями указанными объектами направлено исключительно на извлечение прибыли от используемого объекта, что в большинстве случаев приводит к его повреждению и даже уничтожению. Как отмечает О.В. Андреева, обеспечение сохранности исторического памятника не всегда совпадает «интересами инвесторов и застройщиков, но и вступает в противоречие с ними» [0, с. 19–21].

В связи с этим при приобретении в пользование объекта культурного наследия собственник приобретает ряд предусмотренных законом ограничений и устанавливаемых обязательств в отношении исторического памятника. Данные обязательства обычно указываются в охранном обязательстве либо непосредственно в договоре купли-продажи, дарения и др. Л.В. Сагдеева разделяет указанные ограничения прав пользователя по «основаниям возникновения и возмездности» [0, с. 13–34], в частности, установленные охранном обязательством обременения применяются при осуществлении владельцем исследуемого объекта прав пользования и могут иметь возмездный характер.

Рассмотрим более детально основания возникновения имущественных прав на исследуемые объекты.

Правообладатель становится владельцем исторического памятника на основании приобретения права собственности на рассматриваемый объект у предыдущего

собственника на основании различных сделок по отчуждению имущества, таких как купля-продажа, мена, дарение, уступка права требования и др. В данном случае, названное право переходит к правообладателю после передачи объекта. Вместе с правом собственности к новому собственнику также переходят и обязательства, связанные с сохранением памятника истории и культуры, в том числе указанные в охранном обязательстве, оформленном предыдущим правообладателем.

В данном случае следует отметить, что новый собственник может не оформлять охранное обязательство, однако в договоре передачи прав на объект обязательно должна быть ссылка на ранее оформленное охранное обязательство с условиями и порядком его исполнения. При этом, неисполнение условий охранного обязательства предыдущим правообладателем не освобождает настоящего собственника от ответственности за неисполнение его условий.

К обременениям, возлагаемым на правоприобретателя объекта культурного наследия, относятся требования по сохранению и содержанию исторического памятника, предусмотренные положениями п.п. 1-3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия, условия охранного обязательства, в том числе относительно доступа к объекту. Указанное право, как показывает Д.С. Ивакина, «является одним из естественных прав и абсолютно определено субъективным правом» [0, с. 28–41].

В соответствии со сложившейся судебной практикой неуказание в договоре передачи прав на объект условия об оформленном в отношении него охранном обязательстве влечет его недействительность (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.05.2018 г. № Ф07-4363/2018 по делу № А56-25507/2017).

В качестве основания приобретения права собственности на исследуемые объекты выделяют наследование, имущественные права и обязанности на объект культурного наследия переходят от наследодателя к наследнику по закону или

по завещанию. В данном случае при принятии наследства имущественные права на исторический и культурный памятник возникают непосредственно после открытия наследства, т.е. со смертью наследодателя. Соответственно, с указанного периода времени наследник является лицом, к которому перешло право на объект, и лицом, ответственным за его сохранение, надлежащее содержание и исполнение требований охранного обязательства при его наличии, в том числе и до государственной регистрации права на объект в порядке наследования.

Право пользования объектом культурного наследия возникает не только на основании договоров по отчуждению объекта, но также и на основании договоров, передающих объект в пользование, таких как аренда, найм, безвозмездное пользование. При этом отметим, что на учреждения и организации, получившие историческое здание в безвозмездное пользование, также возлагаются обязанности по его сохранению, и, как обоснованно отмечает И.В. Артемова, «выполнению требований охранного обязательства» [0, с. 52–58].

Как указывалось выше, на правообладателя исследуемого объекта при реализации имущественных прав в отношении исторического памятника возлагаются обязанности по его сохранению и надлежащему содержанию. Отсутствие оформленного охранного обязательства не освобождает правообладателя от обязанности по сохранению и надлежащему содержанию исторического памятника.

Как указано в определении Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2020 г. № 88-25110/2020, суды, возлагая на управляющую компанию, в обслуживании которой находятся жилые дома, часть из которых относится к объектам культурного наследия, обязанность по ремонту балконных плит, исходили из наличия у ответчика в силу закона обязательств по содержанию общего имущества многоквартирных домов, неисполнение которых может привести к разрушению зданий и создаст угрозу жизни их жителей. При этом, отклоняя дово-

ды заявителя о невозможности выполнения требований по ремонту в отсутствие разрешения уполномоченного органа, суды указали, что отсутствие охранного обязательства не освобождает правообладателя от выполнения требований п.п. 1-3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия, а принадлежность части зданий к историческим памятникам не освобождает ответчика от обязательств по надлежащему содержанию общего имущества дома, которым он управляет. Наличие или отсутствие решения собственников многоквартирного дома о проведении ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома не является основанием для освобождения ответчика, в управлении которого находится здание, являющееся объектом культурного наследия, от выполнения требований, предусмотренных специальным законодательством.

Соответственно, на управляющую компанию при заключении договора управления в отношении многоквартирного дома, являющегося охраняемым историческим зданием, помимо обязательств по содержанию общего имущества, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, возлагаются обязанности по сохранению и надлежащему содержанию данного исторического здания.

В апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 17 апреля 2017 г. № 33-7200/2017 суд, удовлетворяя требования прокурора о возложении на ОАО «РЖД» обязанности сохранить историческое здание «Комплекс железнодорожного вокзала вторая половина XIX века: здание паровозного депо», исходил из установления в ходе рассмотрения дела факта ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по проведению мер по восстановлению исторического здания.

Отклоняя доводы ответчика об отсутствии оформленного охранного обязательства, содержащего весь комплекс мероприятий по восстановлению здания с указанием сроков их выполнения, ненаправлении данного обязательства собст-

веннику, суд апелляционной инстанции исходил из того обстоятельства, что ответчик с момента перехода к нему прав на объект при приватизации предприятия принял на себя обязанность провести работы по сохранению объекта.

Юридическое лицо становится правообладателем исследуемого объекта, в том числе в порядке реорганизации, приобретая право собственности по завершении процедуры реорганизации.

Еще одним основанием приобретения права на рассматриваемые объекты является приобретательная давность в случае, когда отсутствует собственник.

В качестве основания возникновения имущественного права на исследуемые объекты законодатель также выделяет акт органа публичной власти. Как указано выше, передача данных объектов из государственной собственности осуществляется с целью сохранения и поддержания данных объектов, а также предоставления приобретателю права пользования данным объектом, в том числе и для извлечения прибыли. В частности, на основании акта государственного органа осуществляется передача памятников истории и культуры в собственность религиозных организаций.

Еще одним основанием возникновения имущественного права на исторический и культурный памятник является судебное решение. Представляется, что указанный юридический факт, следствием которого является возникновение прав и обязанностей на объект культурного наследия, имеет значение в большей степени для вновь выявленных объектов культурного наследия, еще не внесенных в государственный реестр. Целью указанных судебных постановлений является сохранение выявленного объекта культурного наследия до его государственной регистрации.

Законодатель в ст. 52.1 Закона об объектах культурного наследия в качестве основания возникновения права пользования на объект культурного наследия предусматривает безвозмездную передачу памятника истории и культуры из государственной собственности в пользование

некоммерческим юридическим лицам, перечень которых закреплен в указанной статье. К ним относятся общественные объединения, ассоциации и фонды, деятельность которых направлена на сохранение исторических и культурных памятников.

Заключаемый на основании данной сделки договор должен содержать условия о возложении на пользователя обязательств по сохранению и содержанию исторического памятника в соответствии с оформленным с собственником охранным обязательством.

Таким образом, перечень оснований возникновения прав на исследуемые объекты не является исчерпывающим. Вместе с тем, главным условием, объединяющим рассмотренные основания возникновения права пользования на исторические и культурные памятники, является соблюдение приобретателем требований законодательства при осуществлении прав пользователя объекта обязательств по сохранению и поддержанию его в надлежащем состоянии и условий, при его наличии, оформленного охранным обязательством.

Подводя итог вышеизложенному, права пользования исследуемыми объектами осуществляются правообладателями с учетом определенных особенностей.

Использование рассматриваемых объектов сопряжено с необходимостью соблюдения мер, как указывает Ж.Б. Иванова, «по сохранению их облика и интерьера согласно особенностям таких объектов» [0, с. 21–24].

Приобретение в пользование исторического здания сопровождается введением ряда ограничений, распространяющих свое действие, в том числе на территорию, вблизи которой оно расположено. Определение данной зоны охраны, по мнению Л.В. Авериной и И.С. Мяминой, является «одним из способов комплексной защиты объекта культурного наследия» [0, с. 50–63].

Таким образом, имущественное право пользования объектом культурного наследия, включающее в себя извлечение прибыли от использования исторического

и культурного памятника посредством туристской, экскурсионной деятельности, проведения выставок, иных культурных мероприятий, осуществляется в пределах, обеспечивающих сохранение памятника, а также территории, на которой он расположен.

Следует отметить, что при передаче памятника истории и культуры, представляющего собой музей или историческое здание, объект религиозного назначения, в отношении которого осуществляется, в том числе, туристическая и экскурсионная деятельность, важную роль играет обеспечение новым правообладателем доступа к объекту культурного наследия. Как указывает А.П. Сергеев, «данные права родственны сервитутным» [0, с. 190].

В ранее действовавшей ст. 52 Закона об объектах культурного наследия было определено возлагать на владельца обязательство предоставить доступ к историческому или культурному памятнику. И.В. Богомяков определяет данную обязанность как «элемент правового режима использования территории объекта культурного наследия» [0, с. 18–20].

В настоящее время данные обязательства закреплены в ст. 47.4 указанного закона. Обозначенное положение предусматривает возможность предоставления доступа к объекту при выполнении мер, обеспечивающих сохранность исторического памятника.

Приобретая или получая в пользование историческое здание, главным требованием для владельца остается обязательное оформление охранного обязательства либо ссылка в договоре передачи на соблюдение приобретателем ранее оформленного охранного обязательства.

Указанное необходимо для обеспечения условий сохранности и надлежащего содержания исследуемого объекта, включает необходимость проведения работ по его сохранению, содержит условия доступа к историческому памятнику, условия перехода права собственности или пользования на объект третьим лицам.

Законодателем установлен ряд ограничений при использовании объектов культурного наследия, в частности, запрет

на распространение наружной рекламы на указанных объектах, осуществление государственным органом охраны объекта культурного наследия надзора за состоянием и сохранением объекта, определения перечня работ, проводимых правообладателем по сохранению находящегося в его пользовании объекта.

Кроме непосредственно обязанности сохранения самого объекта культурного наследия, на правообладателя также возлагается обязанность по сохранению территории, на которой расположен исторический памятник, связанной с ограничением строительной и градостроительной деятельности, которая может привести к разрушению охраняемого объекта.

В соответствии со сложившейся судебной практикой передача объекта культурного наследия в пользование субъекту на основании договора аренды не освобождает арендатора от выполнения обязательств по содержанию памятника истории и культуры, предусмотренных специальным законодательством.

Решением Самарского областного суда от 15 августа 2019 г. № 12-353/2019, суд, установив факт совершения ООО «Торговая Фирма "Самара-Продукт"» предусмотренного ч. 1 ст. 7.13 КоАП РФ, выразившегося в возведении пристройки со стороны фасада объекта «Торговые ряды», что привело к изменению предмета охраны объекта, пришел к выводу о признании ответчика виновным в совершении указанного административного правонарушения, с ответчика взыскан штраф в размере 1 млн руб.

Отклоняя ссылку ответчика на отсутствие основания для признания его виновным в совершении административного правонарушения ввиду передачи ему объекта по договору аренды, указание на то, что собственником объекта является иное юридическое лицо, суд указал на обязанность ответчика, в пользовании которого находится объект, нести обязанность по его содержанию и сохранению.

Рассмотрим вопрос об осуществлении имущественных прав пользования в отношении объекта культурного наследия, когда собственнику принадлежит только

часть данного объекта. Например, юридическое лицо является собственником нескольких нежилых помещений в историческом здании, являющемся многоквартирным домом, собственниками жилых помещений являются физические лица. Каким образом в данном случае будет осуществляться право пользования данными помещениями, и какие ограничения должно будет соблюдать юридическое лицо?

Как указано выше, за содержание и сохранение объекта культурного наследия несет ответственность собственник указанного объекта, либо лицо, в пользование которого передан объект.

В силу действующего законодательства юридическое лицо как собственник части помещений объекта культурного наследия является лицом, обязанным оформить охранное обязательство в отношении данных помещений. Кроме того, наличие товарищества собственников жилья, а также утверждение охранных обязательств на иные помещения не освобождает юридическое лицо от обязательств по оформлению охранного обязательства в отношении принадлежащих ему помещений.

Рассмотрим еще одну практическую проблему, с которой сталкиваются многие правообладатели, приобретая объект культурного наследия, – невозможность выполнения условий охранного обязательства ввиду различных причин, таких как недостаточность денежных средств, сжатые сроки выполнения мероприятий по сохранению исторического памятника и проведения в отношении него ремонтных работ, отказа в согласовании данных работ государственным органом.

Установившаяся судебная практика свидетельствует о том, что указанные препятствия, ведущие к невозможности выполнения условий охранного обязательства, не освобождают правообладателя от ответственности за неисполнение охранного обязательства и не позволяют ему признать недействительным заключенный договор передачи прав на объект.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2018 г.

№ 303-ЭС18-21379 индивидуальный предприниматель обратился с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным заключенного сторонами договора аренды в отношении объекта культурного наследия, ссылаясь в обоснование заявленных требований на неосведомленность и заблуждение о наличии в отношении приобретаемых помещений обременений, которые не позволяют истцу использовать их в целях его предпринимательской деятельности.

В ходе рассмотрения дела судами нижестоящих инстанций установлен факт осведомленности истца о передаче ему в пользование помещений, расположенных в объекте культурного наследия, ознакомления арендатора с условиями оформленного в отношении здания охранного обязательства.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований индивидуального предпринимателя, суды исходили в том числе из того обстоятельства, что отказ уполномоченного органа в утверждении проекта истца относительно ремонтных работ в предоставленных ему помещениях не свидетельствует о недействительности договора аренды.

Учитывая изложенное, приходим к выводу, что перечень оснований возникновения имущественных прав на объекты культурного наследия не исчерпывающий. Однако осуществление рассмотренных имущественных прав в отношении указанных объектов субъектами гражданских правоотношений осуществляется в пределах, установленных специальным законодательством об объектах культурного наследия.

Установление данных пределов направлено, прежде всего, на обеспечение гражданско-правовой охраны непосредственно на объекты, включенные в государственный реестр, и на вновь выявленные объекты. Данное ограничение имущественных прав преследует цель сохранения исторических памятников, а также контроля за субъектами, преследующими при приобретении объекта культурного наследия исключительно цель коммерче-

ской прибыли.

Соответственно, имущественные права в отношении исследуемых объектов осуществляются с учетом определенных ограничений и выполнения правообладателем специальных требований, предусмотренных специальным законодательством об объектах культурного наследия. При принятии решения о приобретении объекта культурного наследия потенциальный приобретатель должен принять во внимание не только возможную выгоду и получение прибыли от использования исторического памятника, но также всесторонне оценить возможные риски и последствия, связанные с невозможностью исполнения условий оформленного в отношении приобретаемого объекта охранного обязательства.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Аверина Л.В.* Проблемы установления зон охраны объектов культурного наследия и пути их решения / Л.В. Аверина, И.С. Мямина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 4. – С. 50–63.

2. *Андреева О.В.* Надзор за исполнением законодательства об охране объектов культурного наследия / О.В. Андреева // Законность. – 2020. – № 3. – С. 19–21.

3. *Артемова И.В.* Памятники культуры в безвозмездном пользовании / И.В. Артемова // Советник бухгалтера государственного и муниципального учреждения. – 2017. – № 6. – С. 52–58.

4. *Богомяков И.В.* Обеспечение доступа к объекту культурного наследия /

И.В. Богомяков // Российская юстиция. – 2010. – № 5. – С. 18–20.

5. *Ивакина Д.С.* Культурные права и свободы человека и гражданина: вопросы содержания, методологии и классификации / Д.С. Ивакина // Журнал российского права. – 2020. – № 4. – С. 28–41.

6. *Иванова Ж.Б.* Историко-правовой взгляд на сохранение объектов культурного наследия и национальной кухни как фактор развития туризма / Ж.Б. Иванов // Туризм: право и экономика. – 2021. – № 1. – С. 21–24.

7. *Кирсанов А.Р.* Приватизация арендованных объектов культурного наследия, находившихся до передачи в аренду в неудовлетворительном состоянии / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 7. – С. 83–89.

8. *Сагдеева Л.В.* Ограничения и обременения права собственности и исключительного права / Л.В. Сагдеева // ИС. Авторское право и смежные права. – 2020. – № 3. – С. 13–34.

9. *Сергеев А.П.* Гражданско-правовая охрана культурных ценностей в СССР / А.П. Сергеев. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1990. – 190 с.

10. *Чуватина Е.В.* Отдельные вопросы судебной практики по делам, связанным с применением Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» / Е.В. Чуватина // Арбитражные споры. – 2018. – № 2. – С. 49–58.